

土地の資産額と県内総生産等の関係について

2014年11月28日

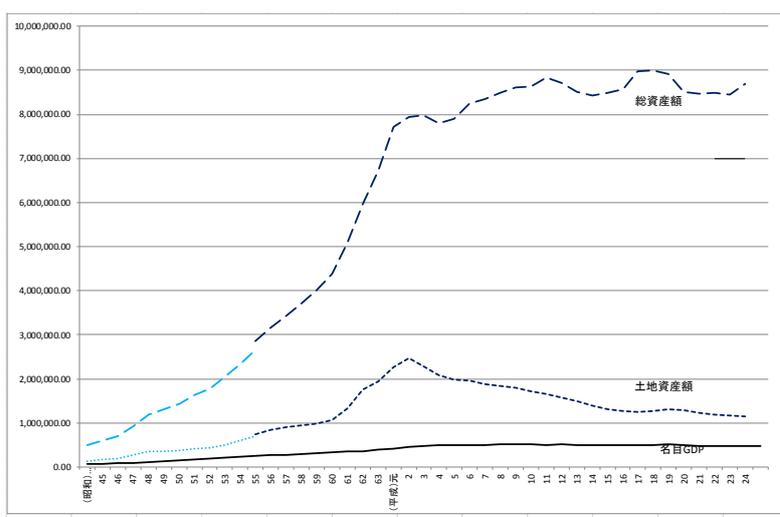
毎年、内閣府から国民経済計算と県民経済計算のデータが発表されている。これらの重要な経済統計の中には、世間の注目が高い国内総生産などのフローの統計の他に、資産額などを示すストックの統計も含まれている。ここでは、国民経済計算の結果に基づき、(付加価値)生産活動の状況と資産ストックの価額の動きの関係をみてみたい。また、各都道府県レベルでも同様の状況について確認してみたい。もちろん、生産活動は労働など様々な要素の投入によってなされるものであり、その意味では一面的なものにはなるが、土地が重要な生産要素であることには間違いはないところであり、両者の関係をみるには一定の意義があると思われる(なお、意見に関する部分は当方の私見である。)

1 全国におけるフロー(総生産額)とストック(資産額)の動向

まず、名目GDPというフローの統計データと総資産額・土地資産額というストックの統計データの推移をみる。ここでは昭和44年(年末)からデータを拾ってある。なお、昭和44年は、地価公示法が制定された年でもある。

① 名目GDPと総資産額、土地資産額の推移についてグラフ化したものが以下のものである¹。総資産額は、金融資産と非金融資産(有形資産)から成っており、非金融資産の中の内訳として、土地(資産額)が計上されている。これによると、名目GDPの変化(増加)に対して、総資産額は順調に高まりをみせ、平成の当初頃よりはほぼ横ばいで推移している。一方、土地資産額は、昭和61年頃から平成2年にかけて増加基調が強まり、その後、平成2年末をピークに減少に転じ、減少傾向が長らく続いている。総資産額でも、昭和61年頃頃から増加基調が顕著になっていたが、平成に入って現在までの動きは、土地の動きの場合とは異にしている(図1参照)。

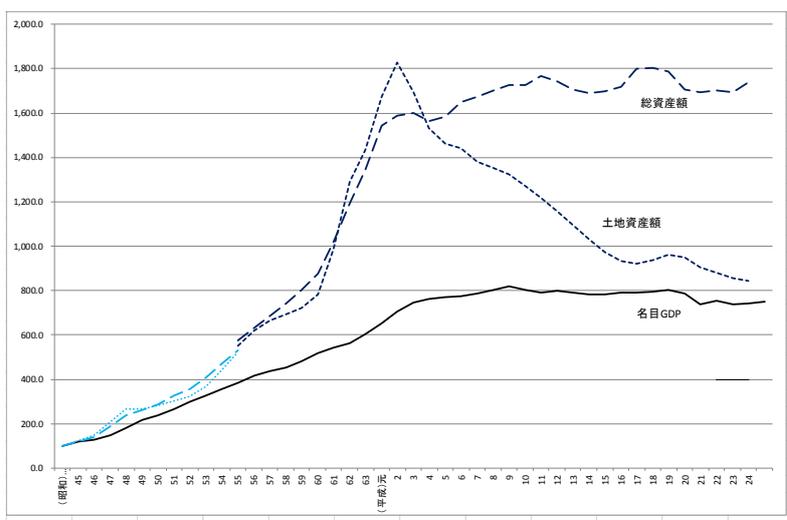
〔図1：名目GDP、総資産額、土地資産額の推移(年又年末、単位：10億円)〕



¹ 名目GDPは、内閣府のHP[平成26年度年次経済報告の長期経済統計(http://www5.cao.go.jp/jj/wp/wp-je14/h10_data01.html)]のデータより。また、総資産額、土地資産額も同HPを参考にして抽出(昭和44年~55年は平成10年度国民経済計算(2年基準)、55年~平成5年は平成21年度国民経済計算(12年基準)、6年以降は平成24年度国民経済計算(17年基準)のデータ。昭和55年には2つの基準年による推計データがある。なお、昭和44年~55年は他のものと分類が相違しており、「1.土地」に「2.森林」の中の「a.林地」を加えた数字。)

② 次に、昭和 44 年（末）を基準にして、名目 GDP や資産額の推移を指数化してみた。これをみると（もちろん、基準年の置き方にもよるが）、昭和 60 年頃までは、名目 GDP の上昇をやや上回るように総資産額や土地資産額が推移している。その後、急激に総資産額と土地資産額の指数が上昇し、名目 GDP との差が大きく開く状況がみられた。そして、平成元年以降は総資産額の指数の上昇は抑制されてきた中で、土地資産額の大きな上昇は続き、平成 2 年のピーク時には、名目 GDP もさることながら、総資産額との間でも差が顕著となっている。その後、名目 GDP はほぼ横ばいで推移する中、総資産額はやや高まりつつも落ち着いた動きを見せている一方、土地資産額の指数は急激に低下してきている。そして、名目 GDP の一段の低下もあって、直近の平成 24 年（末）においても土地資産額の指数の方が名目 GDP の指数をまだ上回っている状況にある（図 2 参照）。

【図 2：名目 GDP、総資産額、土地資産額の指数の推移（昭和 44 年（末）=100）】



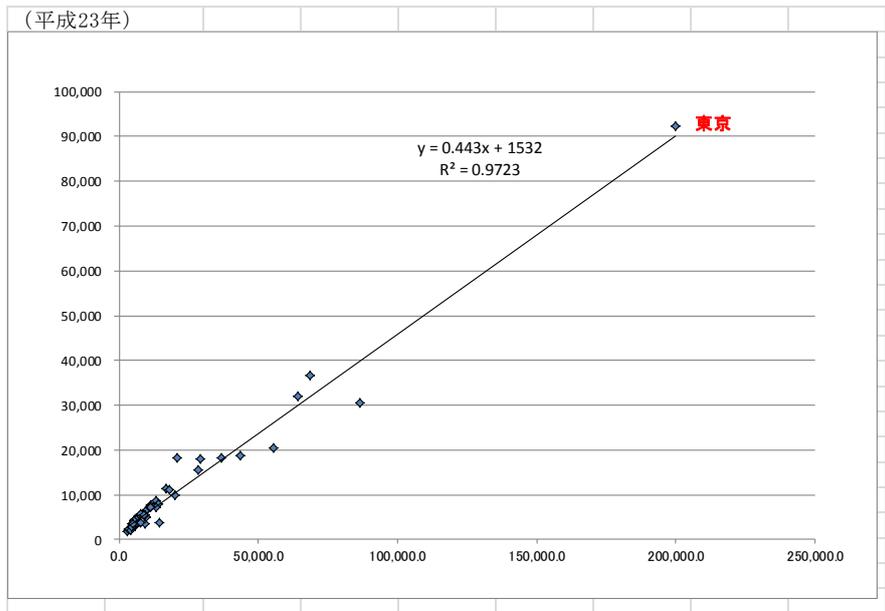
2 各都道府県におけるフローと土地ストックの動向

次に、総生産額と土地資産額の推移を都道府県単位の動きでみてみる。ここでは、総生産額としては、県民経済計算に基づく各都道府県毎の県内総生産額（名目値：年度）を用いると共に、国民経済計算のストック編に掲載されている土地の資産額（年末）を用いている。なお、土地の資産額は、民有地のみを対象としたものであり、民有地以外の官地は含まれていない。その意味で 1. の土地資産額と範囲が相違している。また、統計作成の基準年の相違などもあるところであり、その点、割り引いてご覧きたい。

① 平成 23 年度（年末）の状況

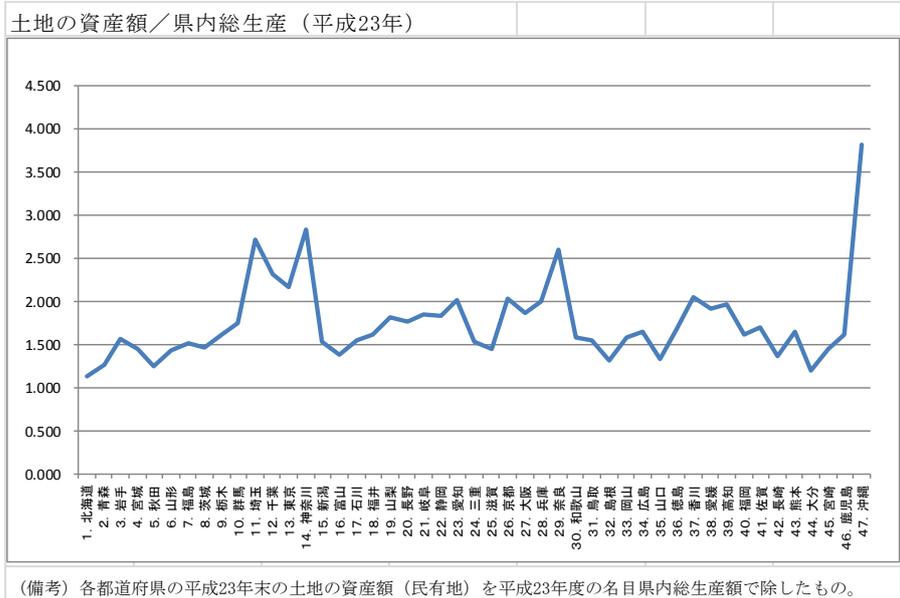
横軸に「土地の資産額」、縦軸に「県内総生産（名目）」を置いて、47 都道府県の 23 年度（又は 23 年末）の状況をグラフにプロットしてみた。他の点から離れ、グラフの右上方にある 1 点は、東京都のものである。多くの県は、原点に近いエリアに集中している。この点から見ても、フロー（県民総生産）の指標もストック（土地の資産額）の指標においても、東京都が他道府県から抜き出て、いわばガリバーのような存在であることを思い知らされる（図 3 参照）。このグラフの中を通る直線は、これらの 47 のデータの近似曲線（1 次直線である線形近似）を引いたものである。土地の資産額の比較的大きいところでこの近似式よりも下方にあるのは、神奈川県、埼玉県、千葉県といったところであり、一方、大阪府や愛知県はやや上方に位置している（図 5 参照）。なお、東京都を除く、46 道府県のデータで比べた場合でも、類似した構図である。

【図 3：土地の資産額 [横軸] と名目・県内生産額 [縦軸]（単位：10 億円）】



単純に土地の資産額の県内総生産に対する割合²を 47 都道府県毎に並べたものが次のグラフである。首都圏でやや高い山が見られるが、東京都は周辺の山よりもやや低い状況にある。また、沖縄県が最も高い値（3.82）となっている。東京都は土地の資産額も高いが、一方で経済活動も活発である、ということであり、沖縄県では、経済活動に比して土地の資産額が高目となっている。土地の希少性が高いことの表れとも考えることが出来よう。また、おしなべて見ると、四国 4 県の値がやや高く、東・南九州や北陸の各県などでやや低い。最も値の低いのは、広大な大地のある北海道（1.13）であり、次いで大分県（1.21）、秋田県（1.26）が続く。全国平均では 1.93 となっている。

〔図 4：土地の資産額／県内総生産額（平成 23 年）〕



② 過去の状況³

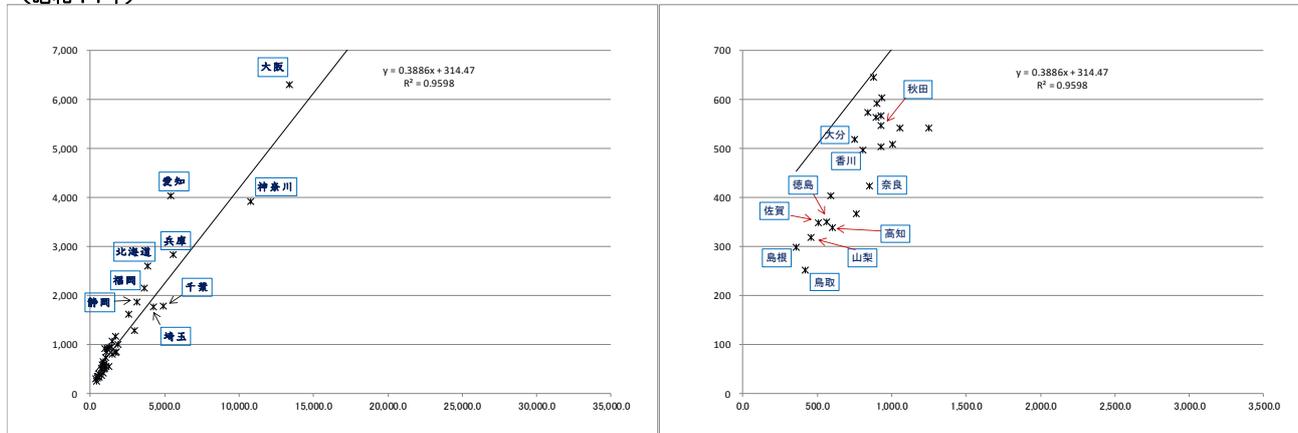
①の平成 23 年の場合と同様に、更にその 20 年前で地価が相当に高騰していた平成 3 年、そして、

² 「土地資産総額の GDP（国内総生産）に対する割合」の論理的な意味合い等については、土地総合研究（2010 年夏号）への寄稿文をご参照下さい (http://www.lij.jp/html/jli/jli_2010/2010summer_p019.pdf)。
³ 「土地の資産額」については、国民経済計算のストック編のデータより抽出（昭和 44 年は平成 10 年度国民経済計算（2 年基準）、61 年と平成 3 年は平成 21 年度国民経済計算（12 年基準）、平成 6 年以降は平成 24 年度国民経済計算（17 年基準）。「県内総生産」の額については、県民経済計算のデータより抽出（昭和 44 年は昭和 55 年基準、昭和 61 年は平成 2 年基準、平成 3 年～7 年は平成 7 年基準、平成 8 年～12 年は平成 12 年基準、平成 13 年以降は平成 17 年基準のもの）。

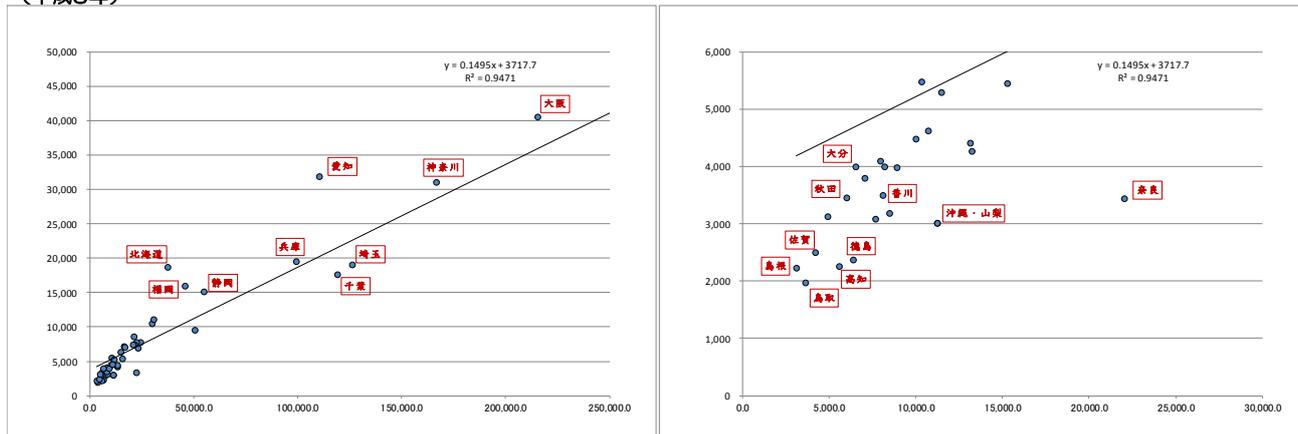
その更に約 20 年前の昭和 44 年当時の状況について、各都道府県の土地の資産額と県内総生産の関係をグラフ化してみた。ここでは、ガリバーである東京都を除き、比較的金額の高いエリアでの分布状況と比較的金額の低いエリアでの分布の状況を示している。また、比較のため、平成 23 年のものも掲げている（なお、縦軸と横軸は、1 対 5 の比となるように軸の数字を設定し、図示している。）。

【図 5：土地の資産額 [横軸] と県内生産額 [縦軸] (単位：10 億円)、昭和 44 年・平成 3 年・平成 23 年分)

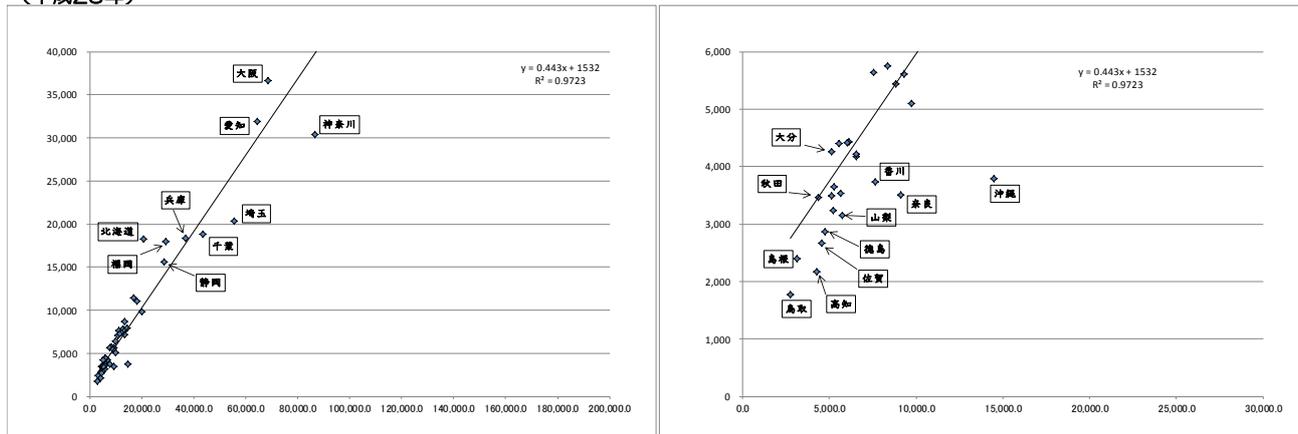
(昭和44年)



(平成3年)



(平成23年)



(注) 昭和 44 年分には、沖縄県分は含まれていない (以下、同じ)。

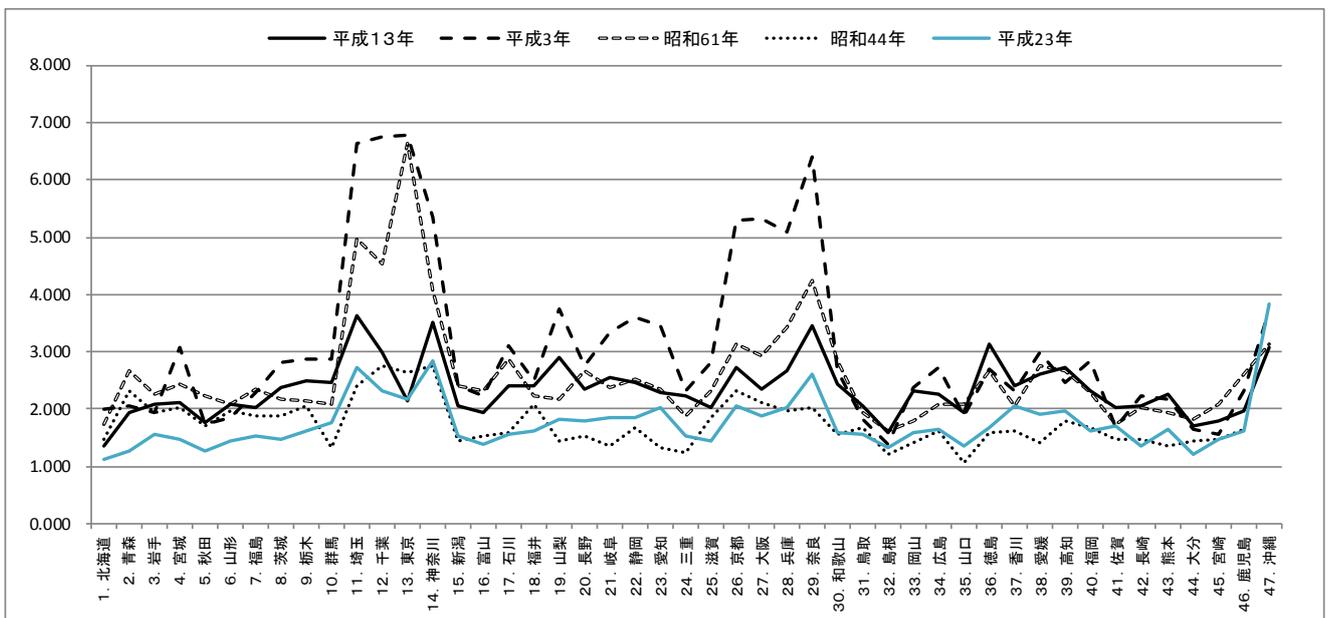
概括してみると、左側に並ぶ図では、神奈川と愛知はこの 3 期とも資産額は相違するものの生産額はほぼ似た水準にあり (各図で横に並んでいる)、北海道・埼玉・福岡・千葉は昭和 44 年には縦一列に並んでいたのが、平成 23 年にはむしろ横一列に並ぶようになってきている。また、兵庫はこの 3 期とも近似式に常に近いところに位置している。なお、昭和 44 年、平成 3 年と大阪が生産額、土地資産額共に神奈川

を上回っていたが、平成 23 年には、土地資産額において逆転している（平成 8 年以降は神奈川の方が土地資産額は大きい）。

また、右図の方では、山梨、鳥取、徳島などの 6 県が昭和 44 年のものでは比較的まとまってプロットされているが、平成 3 年には山梨が右の方に移動し、沖縄とほぼ同じ位置になったが、平成 23 年には再び、戻っている感じである。秋田、大分は平成 23 年のものでは近似式に近い又は上方に移動してきている。奈良は平成 3 年には右の方に大きく振れたが、平成 23 年では再び戻っている。沖縄は、平成 23 年のものでは他の各県から右方向に離れてきている。

また、各都道府県の土地の資産額の県内総生産に対する割合について、その変遷が少しでも掴めるよう、平成 3 年、昭和 44 年に加えて、平成の急激な地価上昇の直前である昭和 61 年、大きく地価の下落が続いていた平成 13 年の状況をグラフ化してみた。

〔図 6：土地の資産額／県内総生産額の経年変化（平成 13 年、平成 3 年、昭和 61 年、昭和 44 年及び平成 23 年）〕



全体としてみると、昭和 44 年に比べ、昭和 61 年、平成 3 年と折れ線グラフは上方に向かったが、平成 13 年には下方にシフトしている。そして、平成 23 年では昭和 44 年のものと交錯している。この中で、特に、北海道・東北方面は、大凡、昭和 44 年から平成 13 年まで他の地域に比べると変化は小さかったが、平成 23 年には一段と低下し、昭和 44 年を下回っている。なお、東京は、昭和 61 年、平成 3 年と格段に高まった後、平成 13 年は昭和 44 年のものより下回り、また、平成 23 年もほぼ同様の水準に落ち着いている。

最後に、図 5 で名称を挙げた各府県について、土地の資産額の県内総生産に対する割合の変化を経年で追ってみた（ここでは、作業の都合上、平成 6 年以降の各年と昭和 44 年、61 年、平成 3 年の分をピックアップしている）。図 5 の左側の図に並ぶ道府県は（その 1）、右側の図に並ぶ県は（その 2）でグラフ化している。

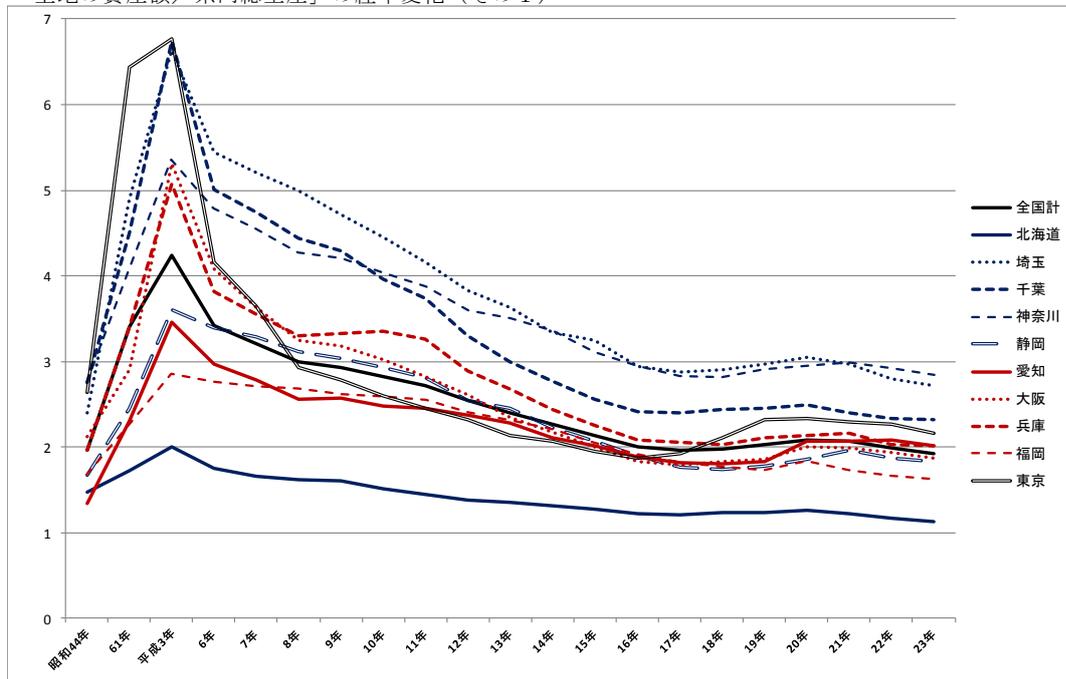
（その 1）では、平成 3 年には、東京・埼玉・千葉が最も鋭い山となり、次いで、神奈川・大阪・兵庫となっている。愛知や福岡は比較的の山は低い。その後、いずれも長期に下落傾向が継続し、平成 20 年前後にやや高まりがあるものの、リーマン・ショック後、再び低下してきている。

（その 2）では大阪圏の郊外に位置する奈良でも平成 3 年に鋭い山となっていることやその後の低下傾向が目にとまるが、平成 10 年代半ば以降はやや上向いていた頃も見られる。沖縄は平成 10 年代の後

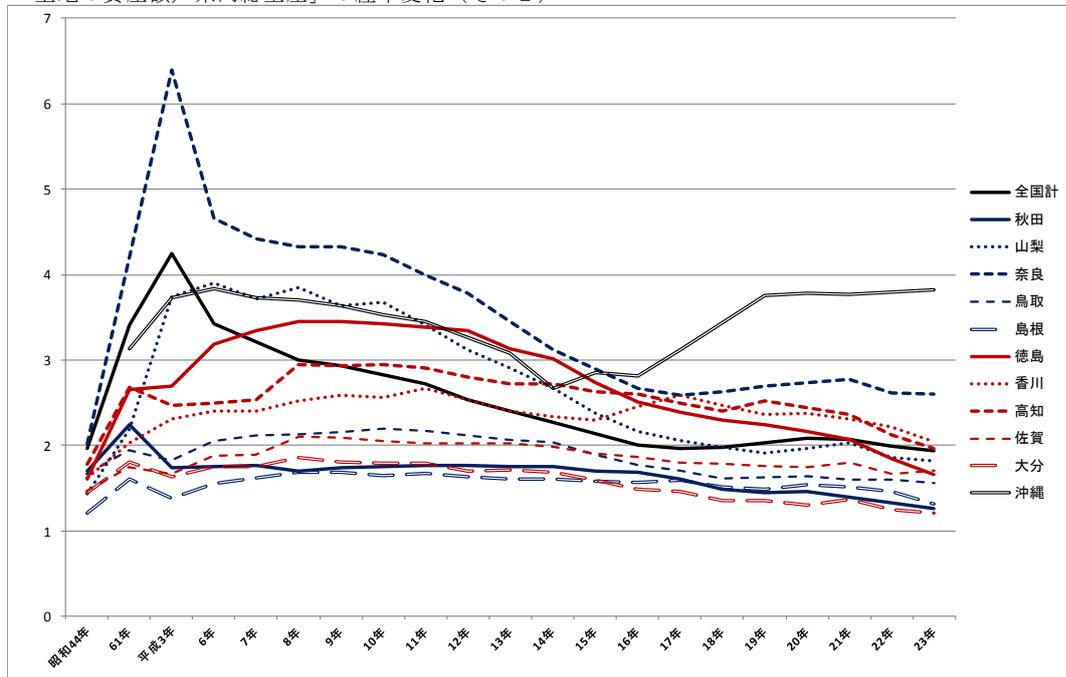
半以降、数値が高まり、その後もやや上向きの基調にあり、特徴的な動きとなっている。徳島は、平成10年代の当初まで比較的高い水準が続き、その後、低下が顕著となった。大分や秋田、島根などは、全期間を通して、低位にあり、変化も少ない。

〔図7：土地の資産額／県内総生産額の経年変化（昭和44・61年、平成3・6年以降）〕

「土地の資産額／県内総生産」の経年変化（その1）



「土地の資産額／県内総生産」の経年変化（その2）



数字の動き、他との比較などは、色々な解釈が出来たり、また、一面的の側面になりがちであるが、個別性、地域性が強いとは言え、この土地や不動産の世界において、様々な角度からデータを整理・比較し、また、時系列的に物事の動きを捉えようとする試みの中で、各地域の個性・特徴を少しでも見い出せないか考えて行きたいと思っている。

(姫野 和弘)